

Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas

Santrauka lietuvių kalba

Skirta: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
Vilnius, 2026

ATLIKTO VERTINIMO APŽVALGA. Per pastaruosius dvidešimt metų Lietuvoje pasiektas aukštas ekonomikos išsivystymo lygis leido šalies namų ūkiams laisvai kurti savarankišką gyvenimą nuosavuose namuose. Visgi, nekilnojamojo turto kainų augimo tendencija, kartais aplenkianti ir gyventojų atlyginimo augimo tempą, sukelia įtampą būstą siekiantiems įsigyti gyventojams. Perteklinės būstui skiriamos išlaidos ar būsto įsigijimo galimybės visuomenėje pasiskirsčiusios nevienodai: jų poveikis įvairioms namų amžiaus grupėms, priklauso nuo skirtingo jų amžiaus, dydžio bei pajamų lygio. Taip pat, didelė šalies nekilnojamojo turto rinkos koncentracija didžiuosiuose šalies miestuose ar kurortinėse gyvenvietėse byloja apie atitolimą nuo gyventojų poreikių nacionaliniu mastu, o šalies regionai susiduria su nevienodo lygio būsto pasiūlos ir prieinamumo problemomis. Galiausiai, Lietuvoje esančio gyvenamųjų pastatų fondo būklė reikalauja didelių investicijų į atnaujinimą, kurio dabartiniai renovacijos tempai neatliepia, o būsto savininkams tenka nemaža finansinė našta.

Atliktas vertinimas rodo struktūrinę neatitikimą tarp būsto pasiūlos, kainos, kokybės, skirtingų namų ūkių poreikių skirtingose šalies teritorijose. Didžiuosiuose miestuose ir kurortinėse savivaldybėse prieinamumą labiausiai riboja aukštos būsto įsigijimo ir nuomos kainos, investicinė paklausa bei ribota pasiūla, o mažesnėse regionų, pramoninių miestų savivaldybėse trūksta naujo, kokybiško būsto. Nuosavo būsto neturintys namų ūkiai, ypač besinuomojantys būstą rinkoje, susiduria su sunkumais sutaupant pradiniam įnašui ir ribota valstybės parama. Gyventojai, kuriems suteikiama galimybė naudotis valstybės parama su būstu susijusių išlaidų kompensavimui, susiduria su žemesniu pajamų ir santaupų lygiu bei prasta būsto būkle. Dalis būsto savininkų taip pat susiduria su didele būsto išlaikymo našta, o iki Nepriklausomybės laikų statytam būstui kylantis energinio efektyvumo didinimo poreikis taip pat kelia spaudimą ir platesniam namų ūkių skaičiui bei finansams.

Atliktas Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas sudarė sąlygas identifikuoti Lietuvai aktualiausius būsto prieinamumo didinimo mechanizmus bei taikytinas priemones. Europos mastu atstovaujant būsto prieinamumo problemoms, pastebimas didesnis Europos Sąjungos, nacionalinės ir vietos valdžios dėmesys būsto politikos priemonėms. Studijoje iškeliamas poreikis platesniam, specializuotam poreikiui tirti būsto situaciją Lietuvoje ir formuoti būsto politikos priemones ne kaip atskirų sektorių dalį, tačiau kaip į tarpsektorinę socialinius, aplinkos ir ekonominius tikslus atliepiančią, savarankišką politikos sritį. Siūlomos priemonės orientuotos tiek į šalies gyventojų poreikius, tiek ir būsto vystančių grupių poreikius bei įtraukia didesnį vaidmenį nacionalinės, vietos valdžios, privataus ir nevyriausybinių sektoriaus atstovams, o jų įgyvendinimas turėtų būti grindžiamas ne vien subsidijomis, bet viešųjų lėšų, lengvatinių paskolų, garantijų, grįžtamųjų finansinių priemonių ir privačių investicijų deriniu.

VERTINIMO TIKSLAI, METODAI. Šioje studijoje būsto prieinamumas apibrėžiamas ir analizuojamas ne tik remiantis gyventojų finansiniais įsipareigojimais ir galimybėmis būstą įsigyti, išlaikyti ar nuomotis, tačiau ir taikant aiškius kriterijus, kada būsto išlaikymas kelia sunkumų, taikant būsto tinkamumo ir saugos standartus ir atsižvelgiant į individualius skirtingų gyventojų grupių poreikius. Analizėje išskiriami ekonominis, aplinkosauginis ir socialinis prieinamumo aspektai. Būsto prieinamumo Lietuvoje vertinimas parengtas atliekant šią analizę:

- įvertinta esamą būsto sektoriaus (statybos mastų, būsto finansavimo bankų suteikiamomis paskolų dinamika ir rodikliai), tikslinių grupių socioekonominė situacija pastarųjų dviejų dešimtmečių (2004-2024) laikotarpiu, identifikuotos tendencijos bei įvertintos ateities prognozės skirtinguose šalies regionuose;
- įvertintas esamos būsto politikos taikomų intervencijų (gyventojams prieinama valstybės parama, būsto vystymą skatinančios reguliacinės priemonės) poveikis, tarpinstitucinis bendradarbiavimo ir atsakomybių modelis ir siūlomos efektyvumo didinimo kryptys;
- pateikta tinkamų užsienio šalyse taikomų būsto politikos priemonių apžvalga ir jų pritaikomumo Lietuvai analizė;
- suformuotos būsto politikos strateginės kryptys, būsto prieinamumą didinančių intervencijų į būsto rinką poreikis ir tikėtinas poveikis trumpuoju ir ilguoju laikotarpiu.

VERTINIMO TYRIMO IŠVADOS. Atlikta **būsto prieinamumo politikos tikslinių grupių** analizė rodo, kad tikslinės namų ūkių grupės reikšmingai skiriasi pagal savo demografines charakteristikas, finansines galimybes, gyvenamąją vietą ir būsto poreikius, todėl vieningos būsto politikos priemonės negali užtikrinti vienodai efektyvių rezultatų visoms grupėms. Analizės tikslais šalies namų ūkiai padalinti į tris tikslines grupes: nuosavo būsto neturinčius (dažniausiai besinuomojančius būstą) ir negaunančius valstybės pagalbos (A), nuosavo būsto neturinčius ir gaunančius valstybės pagalbą būstui (B) bei būstą nuosavybėje turinčius namų ūkius (C).

- Nuosavo būsto neturintys ir valstybės pagalbos būstui negaunantys namų ūkiai - A grupė – susiduria su sunkumais sutaupant pradinį įnašą, kurį sukelia aukštos būsto įsigijimo ir didelės einamosios išlaidos būsto nuomai. Taip pat, didelė dalis nuomos tebevyksta šešėlyje, todėl ilgalaikės nuomos perspektyva nėra vienodai galima visiems nuomininkams. Pastebima A tikslinės grupės namų ūkių koncentracija miestuose. Šiai grupei, dėl pakankamo apsirūpinimo lygio nėra prieinamos trumpo laikotarpio valstybės pagalbos priemonės, o parama būstą įsigyjantiems namų ūkiams yra ribota. Būstą besinuojanti namų ūkių dalis nuo 2010 iki 2024 m. išaugo nuo 6 iki 12 procentų, todėl besinuojančių grupės problemas patiria vis didėjanti gyventojų dalis.
- Nuosavo būsto neturintys ir valstybės pagalbą gaunantys namų ūkiai - B grupė – susiduria su neužtikrintumu dėl nepakankamo socialinio ir savivaldybės būsto fondo, kuris nulemia ilgas laukimo eiles siekiant gauti paramą būstu. Ši tikslinė grupė, kuri dažniau linkusi gyventi mažesniuose miestuose ir kaimo gyvenvietėse, patiria didelę komunalinių ir kitų būsto išlaikymo išlaidų našta. Kita vertus, dėl ribotos nuomos pasiūlos ir registruotų sutarčių dalis gyventojų negali pasinaudoti valstybės parama, nepaisant žemesnio pajamų lygio ir socialinio būsto stygiaus.
- Nuosavą būstą turintys namų ūkiai - C grupė – yra apsirūpinę būstu ir patiria mažiausias išlaidas būsto išlaikymui. Kita vertus, jiems aktuali senstančio, techniškai netvarkingo ir energiška neefektyvaus būsto problema, kurie reikalauja papildomų investicijų. Taip pat, esamas būsto fondas nėra pritaikytas senjorams, žmonėms su individualiais poreikiais.

Vertinant namų ūkių tipų patiriamas problemas, su didžiausiais sunkumais susiduria vieniši asmenys bei vieniši tėvai/globėjai, auginantys vaikus. Šioms namų ūkių grupėms iššūkių kyla įsigyjant, išlaikant būstą, o gyvenamas būstas nėra pritaikytas (mažas plotas) arba neatitinka poreikių (ypač vyresniems gyventojams). Dviejų asmenų namų ūkiai bei šeimos su vaikais patiria mažesnių sunkumų nei vienasmeniai namų ūkiai.

Ilgalaikėje perspektyvoje visuomenės būsto poreikius labiausiai veiks populiacijos senėjimas, vieno asmens namų ūkių augimas, urbanizacija, vidinė migracija į didmiesčius bei priemiesčius, regionų darbo rinkos poreikiai ir būsto kainų bei pajamų santykio pokyčiai. Vertinimas taip pat rodo, kad tikslinių grupių poreikiai skiriasi ne tik pagal pajamas, bet ir pagal teritorinį pasiskirstymą, namų ūkių sudėtį, amžių bei gyvenimo ciklą.

1 lentelė. Pagrindinės tikslinių grupių ir namų ūkių būsto prieinamumo problemos

Problema	Tikslinė grupė			Namų ūkio tipas			
	A grupė	B grupė	C grupė	Vieniši asmenys	Dviejų asmenų (poros) NŪ	Šeima su vaiku(-ais)	Vienišas tėvas/globėjas su vaiku(-ais)
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Mažiau aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	Labai aktuali problema	Labai aktuali problema	Mažiau aktuali problema	Labai aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	Aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Mažiau aktuali problema	Labai aktuali problema
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	Labai aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema
Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas	Labai aktuali problema	Aktuali problema	Mažiau aktuali problema	Labai aktuali problema	Mažiau aktuali problema	Aktuali problema	Labai aktuali problema

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

Atlikta Lietuvos savivaldybių analizė rodo, kad Lietuvos būsto rinka veikia netolygiai tiek teritoriniu, tiek būsto tipų požiūriu. Būsto situacija taip pat analizuota 60 Lietuvos savivaldybių, pagal pasirinktus kriterijus ir bendrus tarpusavio bruožus jas suskirstant į šešias savivaldybių grupes. Atlikta statybos sektoriaus ir gyventojų skirtinguose šalies regionuose analizė identifikavo šias tendencijas:

- Didžiausias rinkos aktyvumas, nauja statyba, pirkimo–pardavimo sandoriai, kreditavimas ir nuomos pasiūla koncentruojasi didžiuosiuose miestuose, jų žiedinėse bei kurortinėse savivaldybėse. Tuo tarpu daugelyje pramoninių, aplinkinių ir mažųjų savivaldybių naujo būsto pasiūla yra ribota, o daugiabučių statyba dažnai iš viso nevyksta arba vyksta pavieniais projektais.
- Būsto prieinamumo problema skirtingose teritorijose pasireiškia nevienodai. Didžiuosiuose miestuose ją labiausiai riboja aukštos būsto kainos, nuomos našta, investicinė paklausa ir konkurencija dėl kokybiško būsto. Žiedinėse savivaldybėse būsto plėtra vyksta sparčiai, tačiau dažnai individualios statybos ir urbanistinės driekos forma, todėl kartu didėja infrastruktūros, viešųjų paslaugų ir susisiekimo poreikis. Kurortinėse savivaldybėse būsto prieinamumą vietos gyventojams riboja aukštos kainos, trumpalaikės nuomos plėtra ir ne pagrindiniam gyvenimui skirtas būsto paklausa.
- Pramoninių miestų, aplinkinių ir mažųjų savivaldybių atveju problema dažnai yra ne vien būsto kiekis, bet naujo, kokybiško, energiškai efektyvaus ir vietos darbo rinkos poreikius atitinkančio būsto trūkumas. Dalis esamo būsto fondo šiose teritorijose yra sena, energiškai neefektyvi, techniškai netinkama arba neįveiklinta, todėl net ir formaliai pakankamas būstų skaičius neužtikrina realaus tinkamo būsto prieinamumo.
- Socialinio būsto fondas išlieka nepakankamas, išskiriant žiedines savivaldybes kaip patiriančias didžiausią trūkumą, o dėl fragmentuotų duomenų sunku nustatyti savivaldybės būsto fondo dydį.
- Nuomos rinkos (ilgalaikės nuomos pasiūla, kainos, nuomos kompensacijų veiksmingumą, trumpalaikės nuomos poveikį) vertinimą riboja duomenų trūkumas, tačiau pastebimas nuomos trūkumas mažesnėse savivaldybėse, kuris veikia gyventojų mobilumo galimybes. Pastebėtina, jog nuomos sektoriaus gyvybingumas šalies teritorijose yra reikalingas siekiant suderinti būsto pasiūlą su naujų darbo vietų kūrimu ir specialistų pritraukimu.

Pagrindinė būsto rinkos problema Lietuvoje yra ne vien kiekybinė pasiūla, bet tinkamo, prieinamo, kokybiško ir konkrečios teritorijos bei tikslinių grupių poreikius atitinkančio būsto trūkumas šalies regionuose, todėl net ir mažėjančio gyventojų skaičiaus savivaldybėse turėtų atsirasti papildomas kokybiško ir prieinamo būsto pasiūla.

2 lentelė. Būsto rinkos situacijos ir tendencijų Lietuvoje apibendrinimas

Vertinimo aspektai	Situacijos apibendrinimas	Pagrindinės išvados / problemos
Būsto pasiūla ir paklausa pagal teritorinius vienetų	Būsto rinka labai netolygi: aktyviausia didžiuosiuose miestuose, žiedinėse ir kurortinėse savivaldybėse, o daugelyje mažųjų, pramoninių ir aplinkinių savivaldybių naujo būsto plėtra ribota.	Didmiesčiuose ir kurortuose paklausa viršija prieinamo būsto pasiūlą; regionuose dažnai trūksta naujo, kokybiško ir rinkos poreikius atitinkančio būsto.
Prieinamo ir tinkamo būsto paklausa bei pasiūla	Prieinamo ir tinkamo būsto pasiūla nėra pakankama. Socialinio būsto poreikis išlieka nepatenkintas, municipalinio būsto segmentas neapibrėžtas, o prieinama ilgalaikė nuoma ribota.	Socialinio būsto laukiančiųjų skaičius išlieka reikšmingas; savivaldybės būsto fondas mažas; nuomos rinka fragmentiška ir nepakankamai skaidri.
Būsto koncentracija, segregacija ir stigmatizacija	Tam tikrų būsto tipų koncentraciją lemia rinkos aktyvumas, gyventojų pajamos, investicinis patrauklumas, turizmo paklausa ir savivaldybių būsto fondo struktūra.	Socialinio būsto koncentracija gali didinti segregacijos ir stigmatizacijos riziką, jei būstas telkiamas atskirose teritorijose; kurortuose ir didmiesčiuose investicinis bei trumpalaikės nuomos būstas mažina ilgalaikio būsto pasiūlą.
Būsto rinkos atitiktis tikslinių grupių poreikiams	Rinka tik iš dalies atitinka tikslinių grupių poreikius. A grupei trūksta prieinamos nuomos ir pirmojo būsto, B grupei – socialinio ir savivaldybės būsto, C grupei – kokybiško, energiškai efektyvaus ir pritaikyto būsto.	Dabartinė rinkos pasiūla labiausiai orientuota į mokius pirkėjus ir aktyvias teritorijas, todėl mažesnių pajamų ir specialių poreikių grupės lieka nepakankamai aptarnaujamos.
Veiksniai, skatinantys ar stabdantys įsigijimą, nuomą ar apsirūpinimą būstu	Įsigijimą riboja kainų augimas, pradinis įnašas, palūkanos ir teritorinė pasiūlos koncentracija. Nuomą riboja aukštos kainos didmiesčiuose, neformali rinka ir maža pasiūla regionuose.	Būsto kainos nuo 2017 m. reikšmingai išaugo, o naujos statybos pasiūla koncentruojasi ribotose teritorijose. Nuomos rinkos duomenys fragmentiški, dalis rinkos veikia neformaliai.

Veiksniai, skatinantys ar stabdantys būsto išlaikymą	Būsto išlaikymą labiausiai apsunkina senas būsto fondas, energinis neefektyvumas, renovacijos poreikis ir didėjančios būsto išlaikymo sąnaudos.	Didelė būsto fondo dalis pastatyta iki 1990 m.; tai didina renovacijos, remonto ir energijos išlaidų poreikį. Regionuose papildomai kyla perteklinio, nusidėvėjusio ar netinkamo būsto fondo problema.
---	---	--

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

BŪSTO PRIEINAMUMO INDEKSAS. Remiantis surinktais duomenimis bei atrinktais būsto prieinamumo situacijai rodikliais, sukurtas Būsto prieinamumo indekso įrankis, leidžiantis stebėti būsto situaciją Lietuvos savivaldybėse. Indeksą sudaro trys subindeksai: būsto pakankamumas, būsto įperkamumas bei aprūpinimas būstu. Remiantis surinktais duomenimis, būsto prieinamumo lygis įvertintas subindeksams, kuriuos sudaro atskiri kriterijai, suteikiant koeficiento reikšmes.

3 lentelė. Būsto prieinamumo indekso kriterijų apžvalga

Rodiklio Nr.	Nagrinėjami kriterijai	Rodiklio reikšmingumas indeksui
Būsto pakankamumas	Įvertina savivaldybės būsto fondo sąlygos pagal ploto santykį vienam gyventojui, pasiūlos kiekį, atnaujintų namų dalį, pritaikomumą neįgaliesiems	35%
Būsto įperkamumas	Įvertina savivaldybės gyventojų būsto įsigijimo, sutaupymo įsigijimui galimybes, būsto kainų indekso pokytį, NT rinkos dinamiką	45%
Aprūpinimas būstu	Įvertina savivaldybės socialinio, savivaldybių būsto fondo dydį, paramą gaunančių gyventojų dalį.	20%

Šaltinis: parengta Konsultanto

Apskaičiuotos būsto prieinamumo indekso reikšmės atskleidžia aiškią teritorinę tendenciją – aukščiausiu būsto prieinamumu pasižymi mažosios ir dalis pramoninių savivaldybių, o žemiausiu – didieji miestai ir aplink juos išsidėsčiusios žiedinės savivaldybės. Nors didmiesčiuose ir jų rajonuose būsto įperkamumas įvertinamas prasčiau dėl aukštų kainų ir didelės paklausos, mažesnės savivaldybės susiduria su gyventojų mažėjimas ir būsto fondo panaudojimu.

Apibendrinant galima teigti, kad būsto prieinamumo situacija Lietuvoje pasižymi ryškiais teritoriniais skirtumais. Tai rodo, kad vieningos nacionalinės būsto politikos priemonės nėra pakankamos – skirtingų tipų savivaldybėms reikalingi skirtingi būsto politikos sprendimai, orientuoti į konkrečius vietos būsto rinkos ir socialinius iššūkius.

ESAMOS BŪSTO POLITIKOS VERTINIMAS. Atlikta esamų valstybės taikomų būsto politikos intervencijų analizė vertino valstybės siūlomas paramos priemones gyventojams pagal teisinio reguliavimo išskiriamas gyventojų grupes, institucinį koordinavimą bei finansavimo lygį. Pastebima, jog būsto politika šiuo metu nėra traktuojama kaip savarankiška politikos sritis, tačiau ją paveikia atskiros skirtingų sektorių (socialinės rūpybos, teritorijų planavimo, statybos) politikos priemonės.

Išskirtinos šios esamos būsto politikos spragos:

- socialinis būstas yra būtina paramos būstu priemonė, tačiau savivaldybių turimas fondas yra nepakankamas, jo plėtra neatitinka augančio poreikio bei neretai vyksta brangiu būdu statant naujus pastatus vietoje pigesnių konversijos ar butų įsigijimo būdų;
- nuomos mokesčio kompensacija gali veikti kaip tarpinė pagalba, tačiau jos poveikį riboja neformali nuomos rinka, registruotų sutarčių trūkumas ir ribota būstų nuomos rinkoje pasiūla;
- subsidijos būstui įsigyti padeda atskiriems gavėjams, tačiau esamos priemonės nepadeda potencialiai kredituojamiems, tačiau sutaupyti pradiniam įnašui neišgalintiems namų ūkiams;
- renovacija mažina ilgalaikes išlaikymo sąnaudas, tačiau žemų NT kainų teritorijose investicija gali būti finansiškai nepatraukli, todėl reikalingas platesnis požiūris ir gilesnis viešųjų subjektų įsitraukimas į pastatų transformaciją;
- viešojo turto konversija gali būti naudinga, tinkamai įvertinus objekto vietą, techninę būklę, rekonstrukcijos kainą ir realią paklausą;

Esamos priemonės daugiausia kompensuoja būsto išlaidas arba remia atskiras grupes (esančius skurdo rizikoje arba jaunas, daugiavaikes šeimas), tačiau nepakankamai įvertina sunkumus tų namų ūkių, kurių finansinė padėtis ar įsipareigojimai neleidžia pasiekti tinkamumo būsto paskolai kriterijų (pavyzdžiui, nesugebėjimas sutaupyti pirminiam įnašui ar neatitikimas ASN kriterijams). Kita vertus, paklausos skatinimo priemonės tiesiogiai neprisideda prie būsto pasiūlos struktūros. Kita vertus, labiausiai pažeidžiamų visuomenės grupių būsto paklausa taip pat viršija esamą socialinio būsto fondą. Siekiant užtikrinti ilgalaikę prieinamo būsto pasiūlą, turi būti plečiamas prieinamo būsto fondas, vystant socialinio ir savivaldybių būsto fondą bei plečiant rinkos sąlygomis statomą būstą didmiesčiuose bei šalies regionuose.

Nustatytas poreikis stiprinti savivaldybių vaidmenį ne tik įgyvendinant valstybės priskirtąsias funkcijas būsto srityje (pavyzdžiui, administruojant socialinį būstą), tačiau stebėti būsto situaciją savivaldybėje, formuoti tikslus bei panaudoti administracinius, finansinius ir materialius resursus siekiant prisidėti prie būsto pasiūlos savivaldybėse. Vietos būsto prieinamumo tikslai gali būti lengviau įgyvendinami plečiant savivaldybių finansinį savarankiškumą, tačiau taip pat sėkmingam projektų įgyvendinimui reikalinga išplėsti finansavimo šaltinių spektrą, gerinant viešojo turto panaudojimą, sukuriant naujus prieinamo savivaldybės būsto instrumentus.

Vertinant nacionalinių institucijų bendradarbiavimą sprendžiant būsto prieinamumo problemą, reikalingas tarpsektorinis bendradarbiavimo modelis, derinantis žemės naudojimo planavimą, socialinę paramą, fiskalines priemones. Atsižvelgiant į horizontalų būsto prieinamumo politikos pobūdį, tikslinga sukurti tarpinstitucinį būsto prieinamumo politikos koordinavimo mechanizmą, kuriame dalyvautų Aplinkos ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Finansų ministerija, Vidaus reikalų ministerija, ILTE, Lietuvos savivaldybių asociacija, savivaldybės ir kitos institucijos pagal kompetenciją. Šis mechanizmas galėtų koordinuoti Nacionalinės būsto prieinamumo strategijos įgyvendinimą, savivaldybių būsto poreikio vertinimą, finansinių instrumentų taikymą, pilotinių projektų atranką ir būsto prieinamumo stebėseną.

REKOMENDUOJAMAS BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Esamos būsto prieinamumo situacijos bei užsienio valstybių naudojamų būsto prieinamumo politikos priemonių analizė sudaro prielaidas Lietuvos atvejui siūlyti tokį būsto politikos modelį, kuriame rinkos kuriamą būsto pasiūlą papildytų prieinamo savivaldybės būsto mechanizmas ir tikslinė pagalba namų ūkiams, kurių poreikių rinka nepatenkina. Toks modelis leistų suderinti būsto pasiūlos didinimo, finansinio prieinamumo, socialinės apsaugos, reguliavimo ir būsto kokybės gerinimo ir pritaikymo poreikiams priemonių sistemą.

Numatomos prielaidos savivaldybių ir nevyriausybinių organizacijų įsitraukimui į būsto pasiūlos užtikrinimą. Aktyvus savivaldybių įsitraukimas turi užtikrinti, jog pakankama dalis statomų būstų yra prieinami vietos gyventojams kaip tarpinis segmentas mažas ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams, kurie neatitinka socialinio būsto kriterijų, tačiau negali tinkamomis sąlygomis apsirūpinti būstu rinkoje ar specialistams. Pažeidžiamiausios grupės yra užtikrinama pakankama socialinio būsto pasiūla. Atsižvelgiant į įvairių socialinių poreikių užtikrinimą, svarbu įgalinti nevyriausybinių organizacijų galimybes siūlyti būsto paslaugas.

Nacionaliniu lygmeniu turėtų būti nustatytas aiškus teisinis, finansinis ir institucinis modelis: apibrėžta prieinamo būsto paskirtis, tikslinės grupės, nuomos kainodara, gyventojų atrankos principai, paramos teikimo sąlygos ir ilgalaikio būsto fondo išlaikymo reikalavimai. Kartu savivaldybėms turėtų būti palikta pakankamai diskrecijos, kad jos, periodiškai vertindamos vietos būsto poreikį, galėtų pasirinkti ekonomiškai tinkamiausią pasiūlos didinimo būdą – pirkti būstus rinkoje, statyti, rekonstruoti ar keisti esamų pastatų paskirtį, įveiklinti viešąją žemę arba bendradarbiauti su privačiais ir ne pelno būsto teikėjais. Viešoji žemė, nenaudojamas turtas ir infrastruktūros investicijos būtų naudojami kaip svertas papildomoms investicijoms pritraukti.

Modelio finansavimas turėtų būti diversifikuotas, derinant valstybės ir savivaldybių dotacijas, ES lėšas, ilgalaikes lengvatinės paskolas, garantijas, grįžtamasias finansines priemones bei privatų kapitalą. Svarbus vaidmuo tektų ILTE, kuri galėtų administruoti ilgalaikio prieinamo būsto finansavimo priemones savivaldybėms ir kitiems tinkamiems būsto teikėjams.

Ilgalaikėje perspektyvoje į modelį taip pat turi būti integruoti būsto kokybės, energinio efektyvumo, pritaikomumo ir tvarumo reikalavimai, užtikrinant, kad prieinamas būstas būtų ne tik pigesnis, bet ir tinkamas saugiai bei tvariai gyventi. Galiausiai, modelio įgyvendinimui reikalinga būsto prieinamumo stebėsenos sistema, nuomos rinkos

skaidrinimo iniciatyvos bei administraciniai mechanizmai, kurie skatintų būsto pasiūlą tinkamai išnaudojant teritorijų planavimo ir reguliacines priemones.

4 lentelė. Tikslinių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis

Tikslinė grupė	A grupė	B grupė	C grupė
Svarbiausios priemonės	Prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimas; lengvatinės paskolos ir dalinis palūkanų ar paskolos įmokų kompensavimas; pirmojo būsto kainų ir kredito limitų indeksavimas; nuomos subsidijos; ilgalaikės nuomos rinkos skaidrinimas; alternatyvūs jaunimo apgyvendinimo modeliai.	Socialinio ir savivaldybės būsto fondo plėtra per pirkimą, naują statybą ir konversiją; VPSP modeliai; NVO ir riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas; privataus būsto subnuoma socialiniams tikslams; parama tuščiam ar netinkamam privačiam būstui sutvarkyti; nuomos ir būsto išlaikymo kompensacijos; būsto pritaikymas individualiesiems poreikiams.	Daugiabučių ir individualių namų renovacija; energinio efektyvumo didinimas; būsto pritaikymas individualiesiems poreikiams; tikslinė parama mažas pajamas gaunantiems savininkams; būsto keitimo į mažesnį ar tinkamesnį būstą modeliai; dalijimusi grįstas senjorų būstas; kompensacijos būsto išlaikymui; rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos modeliai.
Prioritetinis būsto modelis	Privati ilgalaikė nuoma; prieinamas savivaldybės būstas; pirmasis nuosavas būstas; studentų ir jaunimo būstas; regionuose – savivaldybės arba darbdavio suteikiamas būstas.	Socialinis būstas; savivaldybės būstas; subsidijuojama privati nuoma; socialiniams tikslams subnuojamas privatus būstas; pritaikytas būstas.	Atnaujintas nuosavas būstas; individualiesiems poreikiams pritaikytas būstas; mažesnis arba tinkamesnis būstas; senjorų bendruomeninis būstas; energiška efektyvus būstas.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Savivaldybių lygiu būsto prieinamumo problemų pobūdis taip pat reikšmingai skiriasi. Didmiesčiuose ir kurortinėse savivaldybėse didžiausias dėmesys turėtų būti skiriamas reguliacinėms priemonėms ir prieinamo būsto pasiūlos didinimui, žiedinėse savivaldybėse – tvariam teritorijų planavimui ir infrastruktūros plėtrai, o pramoninių miestų bei mažosiose savivaldybėse – aktyviam viešojo sektoriaus dalyvavimui formuojant naują būsto pasiūlą ir įveiklinant esamą būsto fondą. Aplinkinėse savivaldybėse taikytinų priemonių mastas turėtų būti nustatomas atsižvelgiant į vietos būsto rinkos aktyvumą, gyventojų skaičiaus pokyčius ir ekonominės plėtros perspektyvas.

5 lentelė. Savivaldybių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis

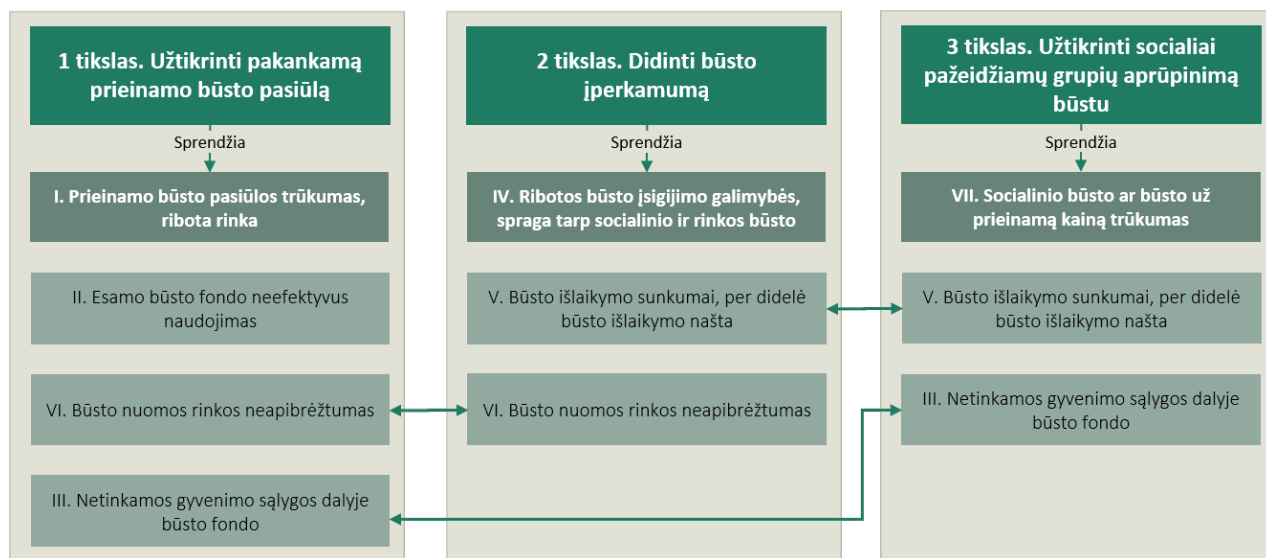
Savivaldybių grupė	Pagrindinės būsto prieinamumo problemos	Prioritetinės intervencijos
Didmiesčių savivaldybės	Aukštos būsto kainos, didelė nuomos našta, ribota prieinamo būsto pasiūla, investicinio būsto paklausa, socialinio būsto trūkumas.	Teritorijų planavimo optimizavimas, savivaldybės prieinamo būsto plėtra, dalies būstų rezervavimas privačiuose projektuose, viešojo ir privataus sektorių partnerystė (VPSP), nuomos rinkos skaidrinimas, savivaldybių žemės įveiklinimas.
Žiedinės savivaldybės	Sparčiai auganti individualių namų statyba ir būsto sandorių kaina, urbanistinė drieka, socialinio būsto trūkumas.	Kompaktiškos urbanistinės plėtros skatinimas, teritorijų planavimo koordinavimas su didmiesčiais, mišrios paskirties kvartalų plėtra, infrastruktūros planavimas.
Kurortinės savivaldybės	Aukštos būsto kainos, investicinis būstas, trumpalaikės nuomos plėtra, ribotos galimybės vietos gyventojams ir sezoniniams darbuotojams apsirūpinti būstu.	Trumpalaikės nuomos stebėseną, investicinio būsto reguliavimas, savivaldybės prieinamo būsto modeliai vietos gyventojams ir darbuotojams, tarnybinio būsto plėtra.
Pramoninių miestų savivaldybės	Naujo kokybiško būsto trūkumas, sudėtingas specialistų pritraukimas, neįveikintas ar pasenęs būsto fondas.	Savivaldybės prieinamo būsto fondas, konversijos projektai, VPSP, investuotojų skatinimas statyti būstą, specialistų būsto programos.

Mažosios savivaldybės	Gyventojų mažėjimas, senas ir neefektyvus būsto fondas, ribota naujo būsto pasiūla, mažas investuotojų aktyvumas.	Tuščių ir apleistų būstų įveiklinimas, savivaldybės prieinamas būstas, renovacija, konversija, finansinės paskatos investuotojams, specialistų būstas.
Aplinkinės savivaldybės	Skirtinga situacija priklausomai nuo artumo didmiesčiams, darbo vietų koncentracijos ir susisiekimo galimybių.	Diferencijuotos priemonės pagal vietos poreikius: teritorijų planavimas, prieinamas savivaldybės būstas, investicijų skatinimas, nuomos rinkos plėtra.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

VERTINIMO REKOMENDACIJOS, TIKSLAI, UŽDAVINIAI, PRIEMONĖS. Vertinimo rezultatai rodo, kad efektyviausia ilgalaikė būsto prieinamumo politika Lietuvoje turėtų būti grindžiama ne pavienėmis intervencijomis, o nuoseklia ir tarpusavyje suderinta priemonių sistema. Vertinime įvardinti šie strateginiai būsto politikos tikslai:

1. Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą
2. Didinti būsto įperkamumą
3. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu



6 lentelė. Būsto politikos tikslų ir identifikuotų problemų sąsajos

Siekiant įgyvendinti būsto politikos tikslus, suformuoti šie būsto politikos uždaviniai, kurių įgyvendinimui pasitelkiamos investicinės bei reguliacinės priemonės.

1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus. Uždaviniu siekiama sudaryti palankesnes teises, administracines ir finansines sąlygas naujo būsto statybai, ypač teritorijose, kuriose būsto pasiūla neatitinka gyventojų ir darbo rinkos poreikių. Tam numatoma trumpinti ir paprastinti teritorijų planavimo, projektų derinimo ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimo procesus, mažinti infrastruktūros plėtros bei kitų projektų vystytojams tenkančią finansinę naštą ir sudaryti savivaldybėms daugiau galimybių panaudoti valstybinę žemę būsto plėtrai.

Regionuose, kuriuose dėl žemų būsto kainų nauja statyba rinkos sąlygomis yra nepakankamai patraukli, siūloma taikyti mokestines paskatas, savivaldybių ir privačių vystytojų rizikos pasidalijimo bei finansavimo modelius. Savivaldybėms įsitraukiant į privačius projektus žeme, infrastruktūra, garantijomis ar kitais instrumentais, dalis sukuriama būsto būtų rezervuojama prieinamo būsto fondui. Naujo būsto statyba regionuose taip pat būtų skatinama ją susiejant su stambių investicinių projektų įgyvendinimu ir darbuotojų bei trūkstantį specialistų apgyvendinimo poreikiais.

Priemonės:

1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas

1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas

1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas

1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas

1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą. Uždaviniu siekiama sumažinti ilgą laiką nenaudojamo, apleisto arba gyventojų poreikių neatitinkančio būsto dalį ir paskatinti jau turimo būsto fondo grąžinimą į aktyvią būsto rinką. Savivaldybėms būtų suteikiamos galimybės taikyti didesnę apmokestinimą apleistam ar ilgą laiką nenaudojamam būstui, taip skatinant savininkus turtą prižiūrėti, išnuomoti, parduoti ar kitaip įveikinti. Taip pat, būtų supaprastinamos galimybės perimti bešeimininkį turtą ir jį pritaikyti būsto politikos tikslams.

Efektyvesnis fondo naudojimas taip pat būtų skatinamas sudarant vyresnio amžiaus vienišiams asmenims galimybes savanoriškai persikelti iš per didelių ar sunkiai išlaikomų būstų į mažesnius, jų poreikiams pritaikytus būstus su socialinėmis paslaugomis ar bendruomeninio gyvenimo elementais. Taip būtų ne tik mažinama vyresnių gyventojų būsto išlaikymo našta, tačiau suteikiama geresnė prieiga prie reikalingų socialinių paslaugų, o rinkai taptų atlaisvinami didesni būstai.

Priemonės:

1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams

1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas

1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims. Uždaviniu siekiama nuosekliai gerinti esamo būsto fondo techninę būklę, energinį efektyvumą, funkcionalumą ir prieinamumą skirtingų poreikių gyventojams. Įgyvendinant Nacionaliniame pastatų renovacijos plane (NPRP) numatytas priemones būtų mažinamas energijos vartojimas, šildymo išlaidos ir energinis skurdas, kartu siekiant iki 2050 m. suformuoti energiškai efektyvų ir nuo iškastinio kuro nepriklausomą pastatų fondą.

Daugiabučių transformacija ir kvartalinė renovacija leistų kompleksškai atnaujinti masinės statybos gyvenamuosius rajonus, gerinti jų aplinką ir, kur įmanoma, sukurti papildomų būstų savivaldybių prieinamo būsto fondui. Kartu būtų tęsiamas ir plečiamas būsto pritaikymas asmenims su negalia, vyresnio amžiaus žmonėms bei kitiems individualių poreikių turintiems gyventojams, diegiant universalus dizaino sprendimus ir sudarant sąlygas jiems kuo ilgiau savarankiškai gyventi savo namuose.

Priemonės:

1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP

1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas

1.3.3. Būsto pritaikymas individualių poreikių turintiems asmenims

2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą. Uždaviniu siekiama sukurti atskirą savivaldybės prieinamo būsto instrumentą, skirtą namų ūkiams, kurių pajamos yra per didelės socialiniam būstui ar nuomos kompensacijai gauti, tačiau nepakankamos kokybiškam būstui rinkos sąlygomis įsigyti ar išsinuomoti. Tam būtų išplėstas savivaldybės būsto teisinis reglamentavimas, aiškiau apibrėžiant jo tikslines grupes, nuomos principus, savivaldybių teises ir pareigas bei ilgalaikio prieinamumo užtikrinimo sąlygas.

Šio modelio sukūrimui būtina vienoda savivaldybių būsto poreikio nustatymo ir fondo plėtros metodika, pagrįsta demografinėmis prognozėmis, esamo fondo inventorizacija, laukimo eilių dinamika ir investicijų poreikio vertinimu. Atsižvelgdamos į vietos situaciją, savivaldybės galėtų rinktis ekonomiškai tinkamiausią fondo plėtros būdą – būsto pirkimą, naują statybą, nenaudojamų pastatų konversiją, dalies būstų rezervavimą privačiuose projektuose ar privataus būsto subnuomą.

Priemonės:

2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento

2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas

2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kredito prieinamumo barjerus. Uždaviniu siekiama padėti namų ūkiams, kurie turi pakankamas pajamas ilgalaikiams būsto paskolos įsipareigojimams vykdyti, tačiau dėl santaupų trūkumo, kredito rizikos ar riboto esamų paramos priemonių prieinamumo negali įsigyti būsto. Tam numatoma taikyti valstybines garantijas pradiniam įnašui, palūkanų mokėjimui ar laikiniams paskolos vykdymo sunkumams padengti, taip sumažinant finansų įstaigų vertinamą riziką.

Taip pat būtų koreguojamos lengvatos jauniems namų ūkiams, perkantiems pirmąjį būstą, įskaitant paramą pradiniam įnašui, palūkanoms ar gyventojų pajamų mokesčio lengvatas, siekiant pašalinti esamos sistemos taikymo trūkumus. Galiausiai, dėmesys būtų skiriamas socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimu, siekiant didesnės informacijos sklaidos paskolų, nuomos, būsto išlaikymo ir turto naudojimo klausimais.

Priemonės:

2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką

2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą

2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas

2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką. Uždaviniu siekiama didinti nuomos rinkos skaidrumą, stabilumą ir teisinį saugumą tiek nuomininkams, tiek nuomotojams, kartu išplečiant prieinamo nuomojamo būsto alternatyvas. Studentams ir jaunimui būtų plėtojami bei pilotuojami bendruomeninio gyvenimo, dalijimosi būstu ir gyvenimo tarp kartų modeliai, taip pat didinama bendrabučių ir kitų prieinamų apgyvendinimo vietų pasiūla.

Neoficialios nuomos mastas būtų mažinamas ekonominėmis paskatomis, suteikiant lengvatines mokestines sąlygas nuomotojams, kurie deklaruoja nuomos pajamas ir registruoja sutartis. Tai leistų nuomininkams įgyti aiškesnes teises ir naudotis valstybės parama, kuriai būtina oficiali nuomos sutartis. Taip pat, Vartotojų teisių apsaugos tarnybai būtų suteikiamos nuomos rinkos stebėjimo ir ginčų sprendimo kompetencijos, sudarant galimybę nuomos santykių dalyviams greičiau ir mažesnėmis sąnaudomis spręsti ginčus dėl sutarties sąlygų, nuomos kainos, išskeldinimo ar kitų galimų pažeidimų.

Priemonės:

2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir "gyvenimas tarp kartų" (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai

2.3.2. Nuomos formalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams

2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai

2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą. Uždaviniu siekiama mažinti investicinės ir spekuliacinės būsto paklausos poveikį būsto kainoms bei ilgalaikės nuomos pasiūlai didmiesčiuose ir kurortinėse vietovėse. Tam būtų svarstomas papildomas nekilnojamojo turto įsigijimo mokestis ne pirmajam būstui ir aukštesni periodinio nekilnojamojo turto mokesčio tarifai investiciniam ar ne pagrindiniam gyvenamajam būstui. Šios priemonės didintų papildomo būsto įsigijimo ir laikymo kaštus, o surinktos pajamos galėtų būti nukreipiamos prieinamo būsto plėtrai.

Mokestinės intervencijos būtų grindžiamos sistemingai renkamais trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenimis, leidžiančiais įvertinti, kiek būstų išimama iš ilgalaikės nuomos rinkos ir kaip tai veikia būsto bei nuomos kainas konkrečiose teritorijose. Prieš įgyvendinant priemones būtų atliekamas jų teisinio proporcingumo ir poveikio būsto pasiūlai, investicijoms, nuomos rinkai bei gyventojų elgsenai vertinimas.

2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose

2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas

3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą. Uždaviniu siekiama reikšmingai išplėsti socialinio ir savivaldybių būsto pasiūlą, pasitelkiant ne tik tiesiogines savivaldybių investicijas, bet ir alternatyvius būsto plėtos bei administravimo modelius. Į prieinamo būsto teikimą būtų įtraukiamos ne pelno ir riboto pelno organizacijos, būsto kooperatyvai, viešosios įstaigos ir nevyriausybinės organizacijos, sudarant joms palankesnes teises, mokestines ir finansines sąlygas gauti žemę, finansavimą ar administruoti dalį savivaldybių būsto fondo.

Siekiama sukurti prieinamam būsto statyboms skirtą viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) modelį, kuriame būtų aiškiai apibrėžta viešojo intereso apsauga ir sąlygos, užtikrinančios sukurto būsto išsaugojimą savivaldybės fonde. Pats būsto fondas būtų plečiamas pasirenkant vietos sąlygomis ekonomiškai tinkamiausią būdą – perkant būstus rinkoje, statant naujus pastatus, konvertuojant nenaudojamus objektus, transformuojant daugiabučius ar įgyvendinant partnerystės projektus.

Priemonės:

3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą

3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą

3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu

3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais. Uždaviniu siekiama padidinti socialinio ir savivaldybės būsto pasiūlą į sistemą įtraukiant privačių savininkų būstus. Savivaldybės galėtų perimti privataus būsto administravimą ir jį subnuomoti socialinio ar prieinamo būsto gavėjams, užtikrinamos savininkui nuomos mokėjimą, tinkamą turto naudojimą ir jo grąžinimą. Taip būtų mažinama pagrindinė privačių savininkų dalyvavimo kliūtis – neapibrėžtumas dėl nuomininko mokumo ir galimos žalos būstui.

Taip pat, privataus netinkamo gyventi ar ilgą laiką tuščio būsto savininkams būtų teikiama parama atnaujinimui, pavyzdžiui, lengvatinės paskolos ar kitos finansinės paskatos, su sąlyga, kad sutvarkytas būstas nustatytą laikotarpį būtų nuomojamas socialiniais tikslais už prieinamą kainą. Tokiu būdu būtų mobilizuojamas šiuo metu nenaudojamas būsto fondas, neapsiribojant vien nauja savivaldybių būsto statyba.

Priemonės:

3.2.1 Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas

3.2.2 Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą

3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą. Uždaviniu siekiama apsaugoti mažas pajamas gaunančius ir kitus pažeidžiamus namų ūkius nuo pernelyg didelių būsto išlaikymo sąnaudų bei energinio skurdo. Tam būtų tęsiamos būsto šildymo išlaidų kompensacijos, periodiškai jas pritaikant prie energijos kainų, namų ūkių pajamų ir pastatų energinio efektyvumo pokyčių. Kompensavimo sistema taip pat galėtų būti glaudžiau siejama su renovacija, skatinant ilgalaikį energijos vartojimo ir išlaidų mažinimą.

Vyresnio amžiaus būsto savininkams, kurie turi nekilnojamojo turto, tačiau stokoja pajamų jo išlaikymui, slaugai ar kitoms kasdienėms reikmėms, būtų kuriamas rentos mechanizmas, leidžiantis būstą įkeisti ar perduoti savivaldybės būsto fondui mainais į reguliarias išmokas, socialines ar priežiūros paslaugas ir teisę toliau jame gyventi. Šis modelis turėtų būti diegiamas tik nustačius aiškias gyventojų nuosavybės ir socialinių teisių apsaugos garantijas bei įvertinus jo finansinį, teisinį ir socialinį poveikį.

Priemonės:

3.3.1 Kompensacijos būsto šildymui

3.3.2 Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas

PRIEMONIŲ PAGRINDIMAS. Vertinime teikiamos rekomendacijos yra pagrįstos atliktomis įvairiomis priemonių vertinimo analizėmis, siekiant įvertinti priemonių ekonominį, socialinį bei tvarumo poveikį. Vertinimo apimtyje buvo įvertintas priemonių poveikis tikslinėms grupėms bei daugiakriterė poveikio analizė, o investicinėms priemonėms buvo parengtas ekonominis vertinimas.

Vertinimu sukurtos sąsajos tarp priemonių ekonominio vertinimo rezultatai ir būsto politikos strateginių tikslų rodikliais. Atliktas ekonominis vertinimas rodo, kad didžiausią santykinę ekonominę naudą gali sukurti priemonės, kurios nedidelėmis viešosiomis investicijomis pašalina konkretų būsto įsigijimo barjerą – pavyzdžiui, būsto paskolų ir pradinio įnašo garantijų suteikimas ar parama netinkamo ar tuščio būsto remontui. Kita vertus, nors savivaldybių ar socialinio būsto priemonių santykinis atsiperkamumas yra mažesnis ekonominiu atžvilgiu, šios priemonės užtikrina būstą namų ūkiams, kurių poreikių negali patenkinti rinka ar į kreditavimą nukreiptos priemonės.

Ekonominio vertinimo rezultatai taip pat patvirtina, kad būsto prieinamumo politikos tikslai yra glaudžiai tarpusavyje susiję, o jų įgyvendinimui reikalinga susijusių investicinių ir reguliacinių priemonių sistema. Būsto pasiūlos didinimas gali prisidėti prie kainų ir nuomos augimo stabilizavimo, o geresnis įperkamumas gali sumažinti socialinės paramos poreikį. Savivaldybių prieinamo būsto fondo plėtra gali vienu metu didinti pasiūlą, gerinti įperkamumą ir padėti aprūpinti būstu pažeidžiamas ar rinkos sąlygomis būsto negalinčias įsigyti grupes.

7 lentelė. Ekonominio vertinimo apibendrinimas

Tikslas / Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050
1 tikslas. Užtikrinti pakankamą prieinamą ir tinkamą būsto pasiūlą	Būstų skaičius tenkantis vienam namų ūkiui, vnt.	0,95	0,96	0,98	1,0
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	Per 10 m. pastatytų naujų būstų dalis bendrame būstų fonde, proc.	8,22	10	12	15
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	Asmenų gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose dalis, proc.	26,3	24	22	20
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims	Naujų ir renovuotų būstų dalis (per 5 m.) visame būstų fonde, proc.	9,7	15	15	15

Tikslas / Uždavinsys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050
Neapgyvendintų būstų dalis		15,6	14	12	10
Metinė nauda dėl padidėjusio būsto prieinamumo, tūkst. Eur			11 609	37 507	66 976
GDV, tūkst. Eur			37 758		
2 tikslas. Didinti būsto įperkamumą	Būsto kainos ir pajamų santykis	94,17	94	92	90
2.1. Sukurti savivaldybės priemonių būsto instrumentą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	1,45	1,7	2,3	3
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo priemonių barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	Su paskola įsigyjamų būstų dalis, proc.	60,33	65	70	75
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų, proc.	1,04	3	6	10
	Nuomojamų būstų (ilgalaikė nuoma) dalis, proc.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	Investicinių būstų sandorių dalis, proc.	32,3	30	25	20
Metinė nauda dėl padidėjusio būsto prieinamumo, tūkst. Eur			4 068	55 642	114 055
GDV, tūkst. Eur			64 299		
3 tikslas. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu	Socialinio būsto gavėjų ir laukiančių šeimų dalis tarp visų namų ūkių, proc.	1,4	1,3	1,1	1,0
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	1,45	1,7	2,3	3
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	Socialinio būsto poreikio patenkinimas, proc.	53,3	60	70	80
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	Būsto išlaidų naštą patiriančių NŪ dalis, proc.	6,2	6	5,5	5
	Būstų išlaidų dalis tenkanti NŪ, proc.	11,8	11,5	11	10
Metinė nauda dėl aprūpinimo socialiniu būstu, tūkst. Eur			6 429	16 025	25 620
GDV, tūkst. Eur			14 443		

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Siekiant nustatyti būsto prieinamumą didinančių priemonių svarbą ir poveikį, sudarytas priemonių reitingas pagal atliktą skirtingų vertinimų sistemą:

- ekonominės naudos (jei buvo atliktas) vertinimas – 20 proc. vertės
- poveikio tikslinėms grupėms bei savivaldybių grupėms vertinimas – 40 proc. vertės;
- daugiakriteris vertinimas, kuriuo vertintas kiekvienos priemonės priemonių poveikį būsto įperkamumui, pasiūlai, rinkos stabilumui ir kt. bei kylančias rizikas).

Priemonių pasiskirstymas prioritetų grupėse pateikiamas toliau esančioje lentelėje.

8 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių prioritetinis reitingas

Vieta	Nr.	Priemonė	Bendras balas	C/B balas	Tikslinių grupių balas	MCDA balas	MCDA rizika	Prioritetas grupė
1	2.1.1.	Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas ir įtvirtinimas kaip atskiro instrumento	47,6		62,5	32,7	12,5	II – aukštas
2	2.2.1.	Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką	47,4	100,0	55,0	13,5	62,5	II – aukštas
3	2.4.1.	Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo sandorio mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	47,0		57,0	37,0	32,5	II – aukštas
4	3.2.1.	Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	45,8		62,5	29,1	46,3	II – aukštas
5	1.2.1.	Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams	45,3		50,0	40,6	20,0	II – aukštas
6	3.1.2.	VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	43,5		60,5	26,5	32,5	II – aukštas
7	1.1.3.	Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant į naujo būsto projektų plėtrą, rezervuojant dalį būsto, sukūrimas	41,1		56,0	26,2	55,0	II – aukštas
8	1.3.3.	Būsto pritaikymas individualių poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	39,2		53,0	25,3	27,5	III – vidutinis
9	3.3.1.	Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	38,9		50,0	27,8	27,5	III – vidutinis
10	3.1.1.	Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas, įgalinant siūlyti prieinamą būstą	38,8		41,0	36,7	26,3	III – vidutinis
11	1.1.1.	Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	38,6		50,5	26,7	28,8	III – vidutinis
12	1.1.2.	Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	38,4		48,5	28,3	37,5	III – vidutinis
13	2.3.2.	Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas deklaruojantiems pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	38,1		50,0	26,2	51,3	III – vidutinis
14	3.3.2.	Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas	38,0		50,0	26,0	37,5	III – vidutinis
15	1.2.2.	Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	37,1		50,0	24,3	35,0	III – vidutinis
16	2.1.2.	Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	37,0		50,0	24,0	17,5	III – vidutinis

17	1.1.4.	Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	35,2		48,5	22,0	31,3	III vidutinis	–
18	2.3.1.	Bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo tarp kartų modelių studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	35,2		49,0	21,4	43,8	III vidutinis	–
19	1.3.1.	Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	35,1		50,0	20,2	58,8	III vidutinis	–
20	2.3.3.	Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	34,6		50,0	19,2	47,5	III vidutinis	–
21	3.1.3.	Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	33,0	0,0	50,0	32,4	38,8	III vidutinis	–
22	2.4.2.	Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	31,4		45,5	17,3	38,8	III vidutinis	–
23	3.2.2.	Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui, siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	31,1	21,9	37,5	29,4	47,5	III vidutinis	–
24	1.3.2.	Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	29,7		50,0	9,4	60,0	IV žemas	–
25	2.2.2.	Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams, perkantiems pirmąjį būstą	28,8	0,0	51,5	20,5	57,5	IV žemas	–
26	2.2.3.	Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	24,6		37,5	11,7	20,0	IV žemas	–

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Pagal gautus balus, būsto prieinamumo didinimą skatinančios priemonės atitekusius įverčius suskirstytos į prioritetines grupes. Pastebima, jog balų skirtumas tarp aukšto ir vidutinio prioriteto priemonių nėra didelis, todėl skirtingų priemonių poveikis yra panašaus lygio bei įgyvendinimas gali vykti lygiagrečiai.

Aukščiausiai įvertintos priemonės yra priemonės, pasižyminčios dideliu poveikiu tikslinėms grupėms, žemu rizikos lygiu bei mažu fiskaliniu poveikiu. Tarp reguliacinių priemonių pažymėtinos reguliacinės inovacijos – savivaldybės būsto teisinio modelio sukūrimas (aukščiausiai įvertinta priemonė), viešosios ir privačios partnerystės modelių būsto statybai sukūrimas, o antrą aukščiausių reitingą gavo investicinė priemonė, teikianti finansinių garantijas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką. Taip pat, aukštai įvertintos mokestinės priemonės (investicinių sandorių, apleistų ar nenaudojamų būstų apmokestinimas).

REKOMENDACIJOS. Apibendrinant galima teigti, kad efektyviausia ilgalaikė būsto prieinamumo politika Lietuvoje turėtų būti grindžiama nuoseklia ir tarpusavyje suderinta intervencijų sistema.

Trumpuoju laikotarpiu iki 2030 m. svarbiausia sukurti tvirtą teisinį, institucinį ir duomenų pagrindą – patvirtinti būsto prieinamumo strategiją, sukurti prieinamo savivaldybės būsto teisinį modelį, įdiegti būsto prieinamumo stebėsenos sistemą, inventorizuoti savivaldybių turtą ir žemę, išvystyti viešosios ir privačios partnerystės modelį, stiprinti nuomos rinkos reguliavimą.

Vidutiniu laikotarpiu iki 2040 m. prioritetas turėtų būti skiriamas socialinio ir prieinamo savivaldybės būsto fondo plėtrai. Remiantis įgyvendintų pilotinių projektų patirtimi, šiuo laikotarpiu įgyvendinami skirtingų pasiūlų didinančių priemonių projektai. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelių taikymui, skatinamojo finansavimo priemonių, privataus sektoriaus ir ne pelno būsto teikėjų įtraukimui, viešojo turto ir žemės įveiklinimui taip pat būsto fondo atnaujinimui ir pritaikymui gyventojų poreikiams.

Ilguoju laikotarpiu iki 2050 m. siekiama sukurti brandžią, teritorinius skirtumus atliepiančią ir duomenimis grindžiamą būsto prieinamumo sistemą, kurioje socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas, skaidri ilgalaikės nuomos rinka, finansinės paramos priemonės ir būsto fondo modernizavimas veiktų kaip tarpusavyje suderinti politikos instrumentai.

Svarbi ilgalaikės būsto politikos dalis turėtų būti ir nuoseklus visuomenės informavimas bei švietimas. Rekomenduojama stiprinti gyventojų informavimą apie būsto prieinamumo priemones, renovacijos ir energinio efektyvumo naudą, bendruomeninio gyvenimo modelius bei kitus naujus būsto politikos instrumentus. Taip pat tikslinga sistemingai skleisti Lietuvos ir užsienio gerąją praktiką, didinti visuomenės supratimą apie įvairius būsto apsirūpinimo modelius ir skatinti pozityvesnį požiūrį į bendruomenines iniciatyvas. Kartu svarbu pabrėžti, kad energinio efektyvumo didinimas gali būti pasiekiamas ne tik kompleksine renovacija, bet ir mažesnės apimties priemonėmis, tokiomis kaip langų, šildymo sistemų ar vidaus inžinerinių tinklų atnaujinimas, kurios taip pat gali reikšmingai prisidėti prie būsto išlaikymo sąnaudų mažinimo ir gyvenimo kokybės gerinimo.

9 lentelė. Priemonių įgyvendinimo etapai

Įgyvendinimo etapas	Pagrindinis tikslas	Prioritinės intervencijos
Iki 2030 m.	Aktualiausių būsto prieinamumo problemų sprendimas, teisinės ir administracinės bazės adaptacija	Savivaldybės būsto instrumento sukūrimas ir poreikio planavimas, būsto pasiūlą regionuose skatinančios priemonės, investicinio, apleisto ar nenaudojamo būsto apmokestinimas, socialinio būsto fondo plėtra, finansinės priemonės, nuomos rinkos stebėjimas ir skaidrinimas, teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas
Iki 2040 m.	Sisteminė būsto rinkos plėtra	Viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelio įgyvendinimas, ne pelno siekiančio sektoriaus įtraukimas, finansinių garantijų būsto paskolos įnašui teikimas, vyresnio amžiaus būsto poreikius patenkinantys instrumentai, bendruomeninio gyvenimo projektai, savivaldybių žemės ir turto įveiklinimas, ne pelno būsto teikėjų įtraukimas, energinio efektyvumo didinimas, būsto pritaikymas individualiems poreikiams-
Iki 2050 m.	Tvarios būsto prieinamumo sistemos sukūrimas	Susiformavusi taikytų priemonių sistema plečiasi atliekant visuotinį būsto fondo modernizavimą, kvartalin renovaciją. Veikia integrali būsto prieinamumo stebėsenos sistema. Vykdoma savivaldybės būsto pasiūlos plėtra įgyvendinant skirtingus modelius.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

ATLIKTO VERTINIMO NAUDA. Vertinimas sukuria bendrą įrodymais grįstą pagrindą Lietuvos būsto prieinamumo politikai formuoti. Šia tikslina analize susiejama tikslinių gyventojų grupių finansinė ir socialinė padėtis, nekilnojamojo turto rinkos teritoriniai skirtumai, esamų paramos priemonių veiksmingumas, savivaldybių pajėgumai ir tarptautinė praktika. Taip pat, sukurtas būsto prieinamumo indeksas sudaro galimybes palyginti savivaldybių situaciją ir diferencijuoti intervencijas pagal vietos poreikius.

Vertinimo rezultatai leidžia tiksliau nukreipti viešąsias lėšas, išvengti vienodų priemonių taikymo skirtingoms teritorijoms ir gyventojų grupėms bei geriau suderinti socialinės apsaugos, teritorijų planavimo, renovacijos, regioninės plėtros ir finansavimo priemones. Siūloma stebėsenos ir institucinė sistema sudarytų sąlygas reguliariai vertinti priemonių rezultatus, koreguoti finansavimą ir didinti valstybės bei savivaldybių investicijų veiksmingumą.

Ilgalaikė vertinimo nauda suteikia galimybę būsto politiką įgyvendinančioms institucijoms pereiti nuo fragmentuotų ir daugiausia atskirų išlaidų kompensavimu grindžiamų intervencijų prie nuoseklios būsto prieinamumo politikos, kuri vienu metu didintų tinkamo būsto pasiūlą, gerintų jo įperkumą ir užtikrintų pažeidžiamų gyventojų aprūpinimą būstu.